

Intervento

di Francesco Lechi

La relazione del prof. Campus merita un apprezzamento particolare per la logica con cui viene dimostrata l'esistenza di una unica teoria estimativa, valida per tutti i settori economici.

Se la teoria di base è la medesima, questo non significa peraltro che i metodi della valutazione debbano essere sempre i medesimi, e occorre evitare l'impressione di un appiattimento degli stessi e delle possibilità di una applicazione immediata dei metodi propri del settore agricolo alle altre attività.

In particolare, se ci si riferisce all'analisi dei redditi, che anche il prof. Guatri ha trattato nella casistica prima illustrata riguardante le stime industriali, pare necessario tener presente che numerose condizioni oggettive rendono necessarie metodologie specifiche per diversi settori produttivi. La medesima cosa d'altra parte si ha anche nella teoria economica dell'impresa, che è sì unica, ma che si articola in modi differenti a seconda che tratti di imprese contadine o con salariati per rimanere nel settore agricolo, o che l'impresa stessa si trovi in un mercato di omeopolio atomistico oppure di eteropolio o di monopolio.

Le condizioni che possono portare a metodologie differenziate si possono ricondurre, come prima approssimazione, al diverso peso relativo dei tipi di capitali prevalenti nell'impresa, e al livello di concorrenzialità del mercato.

La prevalenza della componente immobiliare o di quella mobiliare, come ha già indicato in precedenza il prof. Antonietti, è determinante in proposito. Si hanno così, in relazione a questo aspetto, attività in cui il capitale immobiliare assume un ruolo prevalente, e nelle quali le decisioni vengono prese tenendo conto di un orizzonte temporale lungo e altre nelle quali il capitale mobiliare, di norma con caratteri di maggior rischiosità, ha un ruolo più di rilievo, avendosi in concomitanza decisioni con orizzonte temporale più breve.

Al primo gruppo appartiene nella quasi totalità il settore agricolo, mentre il secondo è più rapportabile alle attività industriali.

Le differenze non caratterizzano peraltro « di per sé » i due settori, dato che ad esempio il settore dei fabbricati appartiene alla

prima delle categorie sopra individuate quanto a tipologia di capitali. In questo settore così le stime tradizionali proprie dell'estimo agrario si adattano perfettamente, e il valore in base ai redditi si ricava per anticipazione alle attualità dei redditi futuri normali (ordinari) illimitati. Nella seconda tipologia, ove è presente in maggiori misure il capitale mobiliare, e come ci ha ricordato il prof. Guatri, i redditi « normali » vengono scontati dando un peso molto più forte agli immediati anni a venire. Anche alcuni settori agricoli, come particolari allevamenti senza terra, ricadono in parte in questa categoria. D'altra parte anche nelle imprese industriali il valore degli immobili (e delle consistenze di rimanenza) va calcolato, in base ai criteri tradizionali e rappresenta il valore minimo delle stime: solo che nell'industria questo valore rappresenta una parte del tutto, mentre nel caso dell'agricoltura e dell'edilizia si approssima a quello totale, in ragione della sua assoluta prevalenza sul complesso.

Nei settori in cui gli elementi mobiliari e di rischio sono prevalenti si generano profitti più consistenti, che danno luogo al « goodwill » che è qualcosa in più, e che dà luogo in tali settori ad apprezzamenti specifici sul mercato, anche perché qui la « normalità » non corrisponde a quella del settore agricolo; su questa particolare differenza si basa poi il secondo connotato che rende differente l'agricoltura e l'industria (e i settori che si assimilano a una e all'altra) e che si riferisce alla struttura del mercato. Quando questo è perfettamente concorrenziale, le unità produttive si distribuiscono nel loro valore secondo una curva « normale », mentre la stessa cosa non avviene in situazioni di mercato imperfetto. In questo caso non si può avere un solo valore, ma una zona indeterminata (con massimi e minimi calcolabili), entro la quale il valore viene determinato dalla forza dei contraenti (e meno sono questi, più larga l'indeterminazione). Si spiega così la casistica fornita da Guatri, e che solo all'apparenza appare in contrasto con la teoria unica. Allo stesso modo infatti la teoria dell'oligopolio è parte della teoria neo-classica delle imprese, pur essendo diversa da quella canonica con imprese in ipotesi di concorrenza perfetta.

Pare quindi che, una volta ribadita con Campus e con Malacarne l'esistenza di una teoria unica, occorra procedere oltre per individuare le diverse forme in cui questa si estrinseca, indagando con precisione sulle condizioni che determinano le differenze e sui caratteri che devono avere le diverse stime.